

20
20

RAPPORT D'ACTIVITÉ



Toul **habitat**



Éditorial



Au début de l'année 2020, nous emménagions avec enthousiasme dans nos nouveaux locaux. Nous imaginions, en étant tous réunis au même endroit, pouvoir enfin profiter pleinement des espaces agréables qui s'offraient à nous, en partageant de nombreux moments de convivialité avec nos locataires et nos partenaires. L'inauguration en grande pompe et la journée portes ouvertes nous ont laissé percevoir tout le potentiel ! Trois mois plus tard... Covid 19, pandémie, confinement total, distanciation sociale et gestes barrières, personnes vulnérables, tout s'enchaîne et le nouveau paysage de l'année se profile de manière bien négative

Depuis le déconfinement en mai, l'activité a repris peu à peu avec un effectif qui s'est vu réduit, en grande partie à cause de la situation sanitaire. Les chantiers en cours ont réussi à s'adapter tant bien que mal. Nous avons pu compter sur la solidarité des entreprises. Nous étions tous d'accord : Il fallait absolument reprendre le travail ! En septembre, nous étions à plein régime, avec cette impression de devoir rattraper la période creuse du confinement, alors que nous étions toujours en mode dégradé. De nombreux projets, pourtant programmés pour Toul Habitat, ont été, pour certains suspendus et pour d'autres seulement ralentis : certaines échéances ne pouvaient être reportées. Nous pensons au passage à la comptabilité commerciale, à la refonte de notre Plan stratégique patrimonial qui a été finalisé en fin d'année...

Et en parallèle, nous avons réussi à avancer : le rapport d'activité 2019 et le Mag habitat de cette année ont été publiés avec une nouvelle charte graphique. Le nouveau site internet a vu le jour en tout début d'année 2021, ainsi que notre charte d'engagement et notre slogan, sans oublier le lancement des grands travaux de la Société de Coordination Habitat Lorrain. Nous tenons ici à saluer les équipes de Toul Habitat pour tout le travail fourni en 2020 dans un contexte si particulier.

L'année 2020 a été pour Toul Habitat une année en demi-teinte. La Covid nous a freinés mais ne nous a pas stoppés. Nous avons abordé le virage de la modernisation de Toul Habitat et de nombreux projets restent encore à mener... Mais cette crise marque à nouveau l'avenir d'incertitudes sur les engagements de Toul Habitat. Alors que les demandes nationales d'agrément continuent d'accuser une baisse vertigineuse en 2020, l'ensemble des acteurs du logement social se mobilisent autour du plan de relance. De nombreuses manœuvres d'accompagnement, diverses enveloppes, aides, prêts, subventions, continuent d'émerger... Pourtant, ce plan de relance, semble peiner à trouver des solutions compatibles avec les contraintes rencontrées par les bailleurs. Nous espérons tous, que ce n'est qu'une question de temps, pour que chacune des parties se mette au diapason...

Notre engagement social reste malgré tout fort et ambitieux sur un territoire qui manifeste, historiquement, une fragilité sociale : nous nous engageons, dans notre nouveau PSP, à une mobilisation de Toul Habitat vers les locataires de l'Office, mais également pour continuer à répondre aux différents besoins des territoires, en incluant dans cette écoute, nos partenaires et nos collaborateurs.

Alde HARMAND

Président

Mounia OUAFELLA PATIER

Directrice générale

Sommaire

07 /

Présentation générale

07 / Les temps forts 2020

07 / Les chiffres clés

08 / Les organes de décision
et principales décisions
des instances

10 / La société de coordination
Habitat Lorrain

11 / L'organigramme
des services

12 / Les ressources humaines

14 /

La qualité de service

15 /

Toul Habitat au service de ses locataires

15 / La proximité

15 / Une présence quotidienne
aux côtés de ses locataires

15 / La propreté

16 / L'accueil physique

16 / L'accueil téléphonique

16 / Le traitement des
réclamations techniques

17 /

Le développement

17 / Un nouveau Plan Stratégique
Patrimonial pour 10 ans

17 / Périmètre patrimonial

18 / Les orientations patrimoniales
retenues

19 / Le développement du
patrimoine

20 / Les chantiers terminés

21 / Les chantiers en cours

23 / Le logement adapté

23 / L'entretien du patrimoine

24 /

Les données de gestion

24 / Les loyers

24 / Une vacance faible

24 / Les impayés

24 / Pré contentieux / contentieux

25 /

L'attribution d'un logement

25 / La demande de logement

25 / Les départs

26 /

Le rapport financier

26 / Le compte de résultat

27 / Le bilan et les
investissements

27 / Quelques indicateurs
pour aller plus loin

29 /

Perspectives 2021





Inauguration des nouveaux locaux : "l'arbre à souhaits"



Inauguration des nouveaux locaux : discours d'Alde HARMAND, Président de Toul Habitat



*Plus qu'un logement,
un engagement !*

Présentation générale

LES TEMPS FORTS 2020



Janvier-février

- De nouveaux locaux pour Toul Habitat : un déménagement, une inauguration, un nouveau logo et une journée portes ouvertes.

Depuis mars

- Une crise sanitaire inédite et très impactante : l'office en mode dégradé pendant le confinement a su être présent pour ses locataires tout au long de l'année. C'est aussi le début d'une nouvelle manière de travailler avec le numérique : réunions en visioconférence, télétravail, signatures électroniques...

Juin

- La société de coordination « Habitat Lorrain » (SCHL) a été agréée le 19 juin 2020.

Septembre

- Une nouvelle ère politique lance l'installation d'un nouveau conseil d'administration pour les 6 prochaines années.
- Hommage à Daniel Gillet. Un terrible accident sur le chantier des pavillons seniors à Dommartin-lès-Toul a coûté la vie à un ouvrier de l'entreprise CLM, le 29 septembre 2020.

Décembre

- Toul Habitat fait peau neuve : une charte d'engagement et un slogan viennent agrémenter le nouveau logo.
- Finalisation de notre nouveau Plan Stratégique Patrimonial pour 10 ans.

LES CHIFFRES CLÉS



42 collaborateurs



3 logements vendus



338 garages et parkings



2 192 logements

200 logements reloués dans l'année

100 logements vacants

253 logements en foyers

92 logements réhabilités

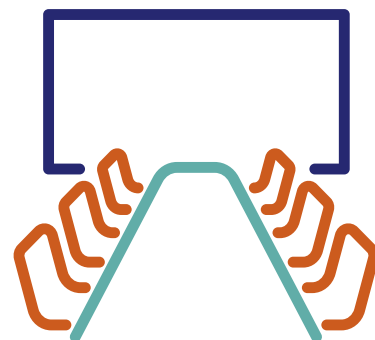


607 620 € de Réduction de Loyer Solidarité

8 986 558 € produits locatifs

1 608 892 € résultat net

Les organes de décision et principales décisions des instances



Le Conseil d'Administration au 31 décembre 2020

Le Conseil d'Administration définit les grandes orientations stratégiques de Toul Habitat. Il détermine la politique générale, vote le budget, arrête les orientations en matière de politique des loyers et de stratégie patrimoniale.

Il est composé de **23 membres à voix délibérative** et d'un membre à voix consultative, dont :

6 représentants désignés par le Conseil communautaire en son sein

Alde HARMAND,
Président de Toul Habitat

Chantal DICANDIA,
Vice-Présidente de
Toul Habitat

Lucette LALEVÉE

Myriam BONJEAN

André TOUSSAINT

Isabelle GUILLAUME

2 représentants élus d'une collectivité territoriale autre que celle de rattachement

Alain GRIS, Maire de Bulligny

Jean Louis OLAIZOLA,
Maire de Blénod-lès-Toul

5 représentants choisis en qualité de personnalités qualifiées :

Thierry BELLIVIER

Michèle PILOT

Monique DEJAY

Michel LAMAZE

Sylvie LECLERC

1 représentant d'une association œuvrant dans le domaine du logement ou de l'insertion

Alexandre DUCRET,
association AGAFAB

4 représentants des locataires (nouvellement élus en décembre 2018)

Jean-Jacques KIRSCH (CGL)

Annie MARTIN (CGL)

Peggy KIRSCH (CGL)

Jean-Jacques FAUCHART
(CGL)

3 administrateurs désignés par les institutions

Christine LIGNIER, membre désigné par l'UDAF

Nathalie GUILLEMIN,
membre désigné par
Action Logement

Didier LAUNOY, membre désigné par la CAF

2 représentants des organisations syndicales

Patrick BRETENOUX (CGT)

En attente de
désignation (CFDT)

1 représentant du personnel (voix consultative)

Magali JENIN, comité d'entreprise de Toul Habitat

Le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois en 2020. Les dossiers habituellement soumis en mars l'ont été en juin suite au confinement prononcé en mars 2020 interdisant la tenue de réunions. Les dossiers suivants ont été soumis au Conseil d'Administration :

Juin 2020

- Le compte rendu annuel sur l'activité de la CAL
- Le report de la CUS
- Le bilan de la politique de vente
- Le rapport d'activité
- Le compte financier 2019 et le budget 2020
- Les objectifs de la direction générale et le bilan des objectifs précédents
- La modification du tableau des effectifs
- La nomination d'un commissaire aux comptes
- Le plan de financement prévisionnel du foyer Piquot

Septembre 2020

- L'installation du conseil - élection du président et du bureau - désignation de la vice-Présidence - mise en place des commissions
- Les délégations de compétences

Octobre 2020

- L'approbation du règlement intérieur de la CAL
- Les délégations de pouvoir et de signatures
- L'augmentation des loyers 2021
- Le débat d'orientation budgétaire
- Le nouveau plan de financement et recours à l'emprunt

Décembre 2020

- L'installation de nouveaux administrateurs
- La présentation du plan stratégique de patrimoine (PSP 2020-2029)
- Le lancement de la Convention d'Utilité Sociale
- L'ouverture du télétravail aux agents fonctionnaires
- La modification du règlement intérieur de la CALEOL
- Les admissions en non-valeur
- La communication sur le passage en comptabilité commerciale
- La communication sur le conseil de surveillance de la SCHL



Le Bureau du Conseil d'Administration

Le Bureau intervient dans le cadre d'une délégation accordée par le Conseil d'Administration, notamment pour le lancement d'investissements, les autorisations de prêt et les actes de disposition.

Il est composé de 7 membres :

Alde HARMAND, en qualité de Président

Chantal DICANDIA, Vice Présidente

Lucette LALEVÉE

Myriam BONJEAN

Thierry BELLIVIER

Michel LAMAZE

Jean-Jacques KIRSCH en qualité de représentant des locataires

Le Bureau s'est réuni 2 fois en 2020 ; lui ont notamment été soumis les dossiers suivants :

- résiliations de baux,
- nouveau phasage et plan de financement Trondes,
- réhabilitation de la résidence Port de France,
- plan de financement de la résidence autonomie Douzain.

Les différentes commissions

La Commission d'Attribution des Logements (CAL)

Elle décide de l'attribution des logements en conformité avec la réglementation en vigueur. Elle s'est réunie 10 fois en 2020 pour 200 propositions de logements effectuées.

Présidente :

Chantal DICANDIA

Membres titulaires :

Lucette LALEVÉE

Myriam BONJEAN

Isabelle GUILLAUME

Michèle PILOT

Jean-Jacques KIRSCH

La Commission d'Appel d'Offres

Elle émet un avis sur les candidatures et les offres remises dans le cadre des marchés qui lui sont soumis. Elle identifie notamment l'offre économiquement la plus avantageuse dans le respect des dispositions du code de la commande publique.

Mounia OUAPELLA PATIER

Membres titulaires :

Thierry BELLIVIER

Lucette LALEVÉE

Michel LAMAZE

Membres suppléants :

Monique DEJAY

Alexandre DUCRET

Didier LAUNOY

Elle s'est réunie 3 fois en 2020.

Le 5 mai 2020 la Commission d'appel d'offres a, pour la première fois, délibéré à distance compte tenu des contraintes sanitaires liées à l'épidémie de Covid 19. En 2020, la commission s'est prononcée sur l'attribution des marchés suivants :

- entretien de 1420 chaudières et 4 VMC gaz,
- accord-cadre de fourniture d'électricité,
- nettoyage des parties communes 2021-2024,
- marchés d'assurances 2021-2024,
- accord-cadre de fournitures pour les services techniques de Toul Habitat.

La société de coordination Habitat Lorrain

Dans le cadre du seuil imposé des 12 000 logements, la loi ELAN a fixé au 1^{er} janvier 2021 la date limite pour le regroupement-fusion ou création d'une société de coordination. Toul Habitat a fait le choix de co-fonder la Société de Coordination Habitat Lorrain avec 3 autres organismes.

- l'**Office Métropolitain de l'Habitat du Grand Nancy**, représenté par Isabelle VEILLERETTE (DG par intérim)
- la **Société Anonyme de l'Habitat Le Toit Vosgien**, représentée par Patrick SCHMITT (DG)
- l'**Office Public de l'Habitat de Lunéville à Baccarat**, représenté par Claude FAIVRE (DG)
- l'**Office Public de l'Habitat Toul Habitat**, représenté Mounia OUAPELLA PATIER (DG)

Et leurs collectivités locales de référence ou actionnaire majoritaire :

- la **Métropole du Grand Nancy**
- la **Ville de St-Dié des Vosges**
- la **CC du Territoire de Lunéville à Baccarat**
- la **CC Terres Toulaises**

Dans un esprit de recherche d'efficacité et de synergies, une volonté et des valeurs communes ont permis la création le 9 juin 2020 de la Société de Coordination Habitat Lorrain (SCHL).

Tout en conservant leur autonomie, nos organismes réaffirment collectivement leurs engagements auprès de nos territoires et de leurs habitants :

- proposer un logement digne à prix abordable, à

l'ensemble des habitants, dans toute leur diversité, particulièrement les plus fragiles,

- être à l'écoute de nos résidents et leur fournir une qualité de service de haut niveau,
- préserver notre ancrage territorial, ADN de notre histoire et identité,
- se tenir aux côtés des collectivités territoriales pour mettre en œuvre les politiques de l'habitat en tant que partenaires experts.

La SCHL regroupe 14 295 logements (Nancy 6 704, Lunéville 2 796, Toul 2 445 et St-Dié 2 350)

L'organigramme des services

au 1^{er} mai 2021



Les ressources humaines

Indicateurs clés

- 42 collaborateurs au 31/12/2020 dont 8 au service de la proximité
- 1 arrivée pour 3 départs
- 67 % sous contrat privé
- L'âge moyen d'un salarié est de 45,8 ans
- 33,3 % des salariés (14 personnes), ont 50 ans ou plus
- L'Office emploie 36 % de femmes et 64 % d'hommes

répartition des services



Vie professionnelle et vie privée

L'instauration des plages fixes et des plages variables instaurées en 2013 pour les bureaux ainsi que de la pause méridienne réduite à la régie en 2015 contribuent à favoriser une bonne articulation entre vie privée et vie professionnelle tout comme la possibilité d'effectuer 35 heures sur 4 jours ½.

Le télétravail a été mis en place à Toul Habitat pendant le confinement et poursuivi depuis pour limiter le plus possible le travail en bureau partagé. En parallèle un travail sur la mise en place du télétravail en mode classique a été fait pour un déploiement lorsque la situation sanitaire sera revenue à la normale.

Ce nouveau mode de travail représente une avancée importante pour la qualité de vie au travail du personnel de Toul Habitat.

Former

Le budget consacré à la formation en 2020 a été de 29 151 € soit 2,2 % de la masse salariale (hors coût salarial). Les formations de l'année ont représenté 570 heures de stages et ont concerné 26 personnes, pour 11 actions de formation. Les actions significatives de l'année ont été les suivantes :

Proximité

- Garde particulier

Gestion locative

- Gestion locative adaptée aux personnes âgées

Finances

- Contrôle et optimisation des charges locatives
- Régularisation des charges
- Gestion de la TVA

Informatique

- Bureautique (Word, Excel, Outlook)
- Logiciel métier Scepia pour le passage en comptabilité commerciale

Prévention des risques

- Électricité, habilitations ou recyclages
- Risque incendie : EPI, évacuation, guide-file, serre-file

Comité social et économique

L'Office, en 2020, a versé une subvention de 76 800 € au comité social et économique, au titre des activités sociales et culturelles, des tickets restaurants et des chèques vacances.

LA COMMANDE PUBLIQUE CRÉATRICE D'EMPLOIS ET LEVIER D'INSERTION

Toul Habitat poursuit son action d'insertion au profit des publics éloignés de l'emploi afin qu'ils acquièrent une première expérience professionnelle, qu'ils découvrent un nouvel univers professionnel ou qu'ils réintègrent une entreprise après une période sans emploi. L'Office est assisté par la Maison de l'emploi Terres de Lorraine, qui participe à l'identification des marchés éligibles, accompagne les entreprises qui se sont engagées à mener une action d'insertion et collecte les preuves de réalisation.



En 2020, en dépit des suspensions de travaux causées par la crise sanitaire, les opérations d'investissement ont permis de consacrer 1 592 heures de travail à 15 personnes éligibles, soit un temps moyen de présence sur le chantier de 106 heures par bénéficiaire.

Il convient de noter une nette tendance à la baisse de l'âge des personnes intervenues au titre de la clause d'insertion. Ainsi, la moitié des personnes concernées était âgée de moins de 30 ans. À une exception près, toutes étaient domiciliées dans le périmètre de la Communauté de communes Terres Toulaises.

Les profils des bénéficiaires se répartissent comme suit : 20 % de demandeurs d'emploi de longue durée, 40 % de bénéficiaires du RSA, 34 % de jeunes de moins de 26 ans, 6 % de travailleurs handicapés.

À cela s'ajoutent les heures réalisées dans le cadre des marchés d'entretien des espaces verts et de nettoyage des parties communes (748 heures).

Le nombre total d'heures d'insertion exécutées en 2020 par les entreprises titulaires des trois chantiers en cours est le suivant :

- Réhabilitation de la résidence autonomie Douzain : 586 heures
- Réhabilitation de la résidence Port de France : 831 heures
- Construction de 9 pavillons à Dommartin-lès-Toul : 137 heures

L'opération de construction du nouveau siège social de Toul Habitat a, quant à elle, dépassé de plus de 230 h le nombre d'heures minimum auquel s'étaient engagées les entreprises prestataires, en réservant 1623 h de travail aux personnes éloignées de l'emploi.

La qualité de service

Toul Habitat est engagé dans la démarche de certification Quali'Hlm depuis 2018.

Cette démarche nous permet de :

- **structurer notre politique qualité** pour améliorer le service rendu aux locataires
- **élaborer un plan d'action** d'amélioration sur les thématiques le nécessitant notamment autour de la gestion de la relation client comme la propreté, la proximité, le traitement des réclamations, le fonctionnement des équipements ou encore la communication
- **consolider notre ancrage territorial** éprouvé tout en nous investissant dans une dynamique partenariale afin de favoriser le lien social.

C'est avec fierté que nous affichons désormais, à côté de notre logo, le label Quali'Hlm qui nous a été décerné le 17 janvier 2020, officialisant et concrétisant notre engagement quotidien au service de nos locataires.

Pour confirmer et maintenir le label lors de l'audit de vérification qui se déroulera à la fin du 1^{er} semestre 2021, nous avons, malgré la crise sanitaire, continué à nous mobiliser pour poursuivre le déploiement de nos plans d'actions :

Un important travail de modernisation de Toul Habitat a été mené tout au long de l'année 2020, en commençant par l'emménagement dans notre nouveau siège social flambant neuf : plus accessible, plus confortable et plus proche de nos locataires.

Pour aller encore plus loin dans la modernisation de notre image, nous avons offert un petit lifting à notre logo et déployé une identité graphique tournée vers l'ouverture, l'accueil et la modernisation ainsi déclinée sur l'ensemble de nos supports de communication.

Le développement d'outils de communication utiles à nos locataires a été un axe de travail prioritaire cette année. Leur lancement sera cadencé tout au long du 1^{er} semestre 2021.

Nous avons pu organiser des groupes de travail pour identifier les valeurs de Toul Habitat, nos engagements, ainsi que notre slogan.



Stage de foot avec l'association JCA

Nous avons également profité de l'emménagement dans nos nouveaux locaux pour organiser une journée portes ouvertes et proposer des animations à nos locataires : exposition de maquettes sur le thème de l'habitat senior conçues par les étudiants de l'école nationale supérieure d'architecture de Nancy, exposition et concours de dessins sur le thème « L'immeuble qui permettra de protéger la planète » des élèves des écoles Pierre et Marie Curie et de la Sapinière, ainsi que la découverte des éco-gestes et du compostage en partenariat avec la communauté de communes Terres Touloises.

Comme l'an passé, et malgré des conditions particulières, nous avons tout de même pu organiser en partenariat avec l'association JCA, et dans le respect des protocoles sanitaires applicables, un stage de foot pour les enfants de nos locataires aux vacances d'automne.

Nous avons continué nos actions en faveur de l'environnement et de l'écologie, en implantant des composteurs partagés en pied d'immeubles, des arbres fruitiers, des nichoirs pour les mésanges bleues pour lutter contre les chenilles processionnaires et des nichoirs à chauve-souris pour limiter leur intrusion tout en favorisant leur place dans l'éco-système.

Le programme de réhabilitation des entrées et d'installation de la vidéoprotection s'est poursuivi. Nous avons également relancé notre marché de nettoyage en l'adaptant aux spécificités de certains secteurs pour améliorer la satisfaction de nos locataires en matière de propreté.

Toul habitat au service de ses locataires



Toul Habitat est présent au cœur de son patrimoine et des quartiers prioritaires en lien direct avec les habitants.

La proximité

Interlocuteurs privilégiés des locataires, nos collaborateurs de proximité portent nos valeurs :

- ouverture
- expérience
- disponibilité
- écoute
- éco-logis

Les équipes de proximité :

- 1 collaborateur en charge de l'accueil et de la prise en charge des réclamations
- 1 équipe de 3 collaborateurs en charge de l'attribution des logements
- 2 collaboratrices chargées d'accompagner les locataires en situation d'impayés
- 5 correspondants de secteur
- 1 agent de médiation
- 1 régie forte de 13 agents

Ils sont responsables :

- des relations de proximité (contact avec les locataires, accompagnement social, visite à domicile...)
- de la gestion du patrimoine (maintenance, propreté, sécurité, qualité)
- de l'animation sociale et de la relation commerciale

Une présence quotidienne aux côtés de ses locataires

Nos 5 gardiens d'immeubles, appelés également correspondants de secteur, épaulés par notre agent de médiation, sont en permanence au contact de la population. Par leur travail, ils contribuent à préserver et à favoriser la pérennisation du cadre de vie de nos locataires. Ils maintiennent en bon état de propreté, de fonctionnement et de sécurité, leurs secteurs.

La propreté

Une préoccupation essentielle pour nos locataires.

Des moyens humains importants et des partenariats sont mobilisés pour assurer :

- l'entretien des abords des immeubles
- le nettoyage des halls & des parties communes
- le ramassage des encombrants
- le nettoyage des dégradations (ex : graffitis)

La préoccupation de Toul Habitat est toujours de proposer à ses locataires la meilleure qualité de service, au coût le plus juste.

Depuis quelques semaines, nos gardiens d'immeubles sont formés et agréés en tant que gardes particuliers, ils peuvent désormais constater « tout délit portant atteinte aux propriétés dont ils ont la garde ».

Vandalisme, dégradations de biens, couches jetées par les fenêtres, encombrants laissés dans les parties communes, dépôts d'ordures ménagères hors des points d'apports volontaires, nuisances sonores, insultes aux gardiens sont autant d'incivilités qui pourront amener les gardiens d'immeubles de Toul Habitat à dresser un PV, qu'ils transmettront au procureur : les locataires indécents n'ont qu'à bien se tenir !

L'accueil physique

Toul Habitat accueille ses clients, locataires et partenaires, à son nouveau siège social en entrée de quartier de la ville haute.



Le traitement des réclamations techniques

2 114 réclamations techniques ont été enregistrées en 2020 (2059 en 2019).

Concernant plus particulièrement les demandes de dépannage, de réparation et de maintenance, **le délai de traitement est de moins de 5 jours** (de l'enregistrement du signalement du locataire, à la constatation de la réalisation des travaux).

La procédure de traitement des réclamations techniques a fait l'objet d'une refonte commencée en 2019 dans le cadre du label quali HLM et dans le sens d'une meilleure qualité de service.



Le livret des locataires donne toutes les informations concernant les réparations locatives

L'accueil téléphonique

Depuis quelques années, un système de prédécroché permet de mettre le locataire plus rapidement en lien avec le bon interlocuteur, en tapant 1, 2 ou 3 en fonction du service demandé.



Le développement



UN NOUVEAU PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL (PSP) POUR 10 ANS

Le PSP a été élaboré au cours de l'année 2020 et présenté au CA à la séance du 10 décembre 2020. Il a été délibéré par le Conseil d'Administration lors de la séance du 18 février 2021. La démarche d'élaboration du PSP a pour finalité la définition de la stratégie d'intervention et de développement de notre patrimoine sur la période 2020 à 2029.

Ce plan tient compte des perspectives de constructions, d'achats, de ventes, ainsi que les interventions sur le patrimoine existant. Ce nouveau PSP nous permettra également de mettre à jour pour juillet 2021 la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Le PSP comprend une analyse du parc de logements selon :

- son peuplement,
- son attractivité caractérisée par différents axes d'analyse,
- son accessibilité sociale et économique (ressources et loyers),
- l'accessibilité physique des résidences,
- les enjeux énergétiques,
- les besoins techniques.

Ce diagnostic stratégique est essentiel à l'établissement d'orientations stratégiques et à la mesure de la soutenabilité du Plan Stratégique sur la période visée 2020-2029.

Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme et identifie la localisation des programmes à réhabiliter.

La démarche d'élaboration du PSP a pour finalité la définition de la stratégie d'intervention et de développement de notre patrimoine.

Ce PSP est donc un document d'analyse interne de l'état du patrimoine. Il doit aussi permettre d'afficher une vision patrimoniale claire à moyen et long terme afin de mieux répondre aux attentes des clients locataires, futurs locataires, collectivités territoriales et aux exigences du Grenelle de l'environnement.

Périmètre patrimonial

Le référentiel PSP inclut tous les groupes d'immeubles gérés au **1^{er} janvier 2020**.

Le patrimoine de Toul Habitat est composé de 2 448 logements (dont 253 logements-foyers) répartis sur 149 ensembles immobiliers.

Il se décompose en :

- 2 195 logements familiaux conventionnés,
- 253 logements-foyers conventionnés,
- 5 commerces.

Les orientations patrimoniales retenues

En synthèse, le PSP met en évidence plusieurs orientations patrimoniales structurantes.

Un plan de développement limité de + 2 % de nouveaux logements par rapport au parc initial visant à répondre aux besoins des territoires et de maintien d'un opérateur public fort sur l'intercommunalité. **L'objectif est de livrer 56 logements locatifs sociaux d'ici fin 2029.** Au total, le montant des opérations de l'offre nouvelle s'élève à 9,7 M€ de travaux.

Le plan de vente mesuré, compte tenu des besoins locatifs du territoire.

Les enjeux du plan de vente sont :

- accompagner le locataire dans son parcours résidentiel,
- générer des fonds propres à réinjecter dans le développement de l'offre nouvelle et la requalification du parc.

L'objectif est de **55 ventes** sur la durée du PSP soit en moyenne 5 ventes par an et plus précisément 31 ventes identifiées sur 2020-2021 puis une moyenne de 3 logements par an non identifiés sur la suite. Cela représente une cession de 2,5 % du patrimoine existant en 2020.

Un plan de démolition faible visant 20 logements ciblés sur 3 résidences d'ici la fin du PSP, pour des enjeux d'attractivité et de sécurité.

Les projets de démolitions prévus sur la période du PSP correspondent à des opérations de démolition couplées à des réhabilitations. Il est envisagé en plus d'une amélioration technique et énergétique de certains bâtiments de prévoir une mise en accessibilité aux PMR.

Une enveloppe est également prévue en fin de PSP pour anticiper d'éventuels problèmes structurels de mouvement de terrain sur la Ville haute.

Un plan de travaux immobilisés ambitieux avec 40 % du patrimoine ciblé en réhabilitation (883 logements réhabilités sur 10 ans).

Toul Habitat a décidé de mettre l'accent sur la réhabilitation de son patrimoine à travers deux priorités :

- l'amélioration de la qualité de vie en résidence,
- la performance énergétique.

Au total, ce sont **14,3 M€ d'investissements en réhabilitations et 5,9 M€ en remplacements de composants** qui sont prévus sur 2020-2029.

LEVIERS PATRIMONIAUX

nombre de logements de 2020 à 2029

(* % de logements existants en 2020)

opérations nouvelles **41** (1,9 %*)

cessions **55** (2,5 %*)

démolitions **20** (0,9 %*)

réhabilitations **883** (40 %*)

EN CONCLUSION

Ce PSP permet à Toul Habitat de renouveler son offre de logements locatifs sociaux de 45 % sur 10 ans entre le neuf et les réhabilitations.

Les livraisons attendues sur les années suivant la fin du PSP : 2030-2032, viendront quasiment reconstituer l'offre démolie et vendue avec 15 logements supplémentaires et donc à fin 2032 Toul Habitat aura 19 logements de moins qu'aujourd'hui soit une diminution de 0,9 % du parc.

Le développement du patrimoine

CONSTRUCTION DE 10 PAVILLONS À TRONDES

Du fait de la pandémie due à la Covid 19, le projet de construction de 10 pavillons à Trondes a été reporté d'une année et est donc toujours à l'étude. Il est destiné à un public intergénérationnel puisqu'il inclura d'une part, des pavillons de types 4 et 5 qui pourront accueillir des familles et d'autre part, des pavillons de type 3 destinés à des personnes âgées. L'ensemble de ces logements construits de plain-pied sera totalement accessible aux personnes à mobilité réduite.



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : Gandy Architecture - Setecba

Coût total de l'opération : **1 640 000 € HT**

Début des travaux : **2021**

Durée estimative des travaux : **18 mois**

RÉFECTION DE LA VENTILATION ET DU CHAUFFAGE DE 23 LOGEMENTS À FOUG

Le bureau d'études ATFE a été missionné pour la réalisation d'une étude technique en vue de la réfection des systèmes de chauffage et de ventilation de l'immeuble collectif situé 4 rue du Docteur Schneider à Foug. Outre un plus grand confort thermique, ces travaux permettront d'améliorer la sécurité des locataires en supprimant les risques d'intoxication au monoxyde de carbone. Cette opération a en effet pour but de supprimer la ventilation mécanique contrôlée gaz pour la remplacer par une ventilation mécanique contrôlée de type hygro B et de remplacer les anciennes chaudières individuelles gaz par des chaudières à condensation plus performantes.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : ATFE Ingénierie

Coût total de l'opération : **109 500 € TTC**

Début des travaux : **décembre 2020**

Durée estimative des travaux : **4 mois**



RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE PICQUOT

Les travaux de réhabilitation des résidences autonomes appartenant à Toul Habitat se poursuivent. Alors que les travaux sont achevés concernant la résidence Crosmarie et qu'ils se poursuivent à la résidence Douzain, les études sont en voie de finalisation s'agissant de la résidence Picquot cela en vue d'améliorer la sécurité et l'ergonomie des logements.



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : Archilor - Céritel

Coût total de l'opération : **950 000 € TTC**

Date prévisionnelle de début des travaux : **septembre 2021**

Livraison prévisionnelle : **fin décembre 2022**

Les chantiers terminés



RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES

Après avoir bénéficié aux locataires des résidences Satie, Tournemire, Colette, Thomas Mann, Yourcenar, Favart et Adam, l'opération de rénovation des parties communes s'est poursuivie par les résidences Planquette, Roussel, Delalande, Lecocq, St-Saëns et Ravel. Ces immeubles ont en effet profité d'une remise à neuf des embellissements et équipements de leurs parties communes : les batteries de boîtes aux lettres ont été remplacées, de même que les fenêtres situées dans la cage d'escaliers ; des panneaux d'affichages et des corbeilles ont été mis en place dans le hall d'entrée où un nouveau carrelage a été posé. Les murs et plafonds ont également été repeints et des luminaires LED à détection de présence ont été installés.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : service patrimoine
Coût total de l'opération : **865 000 € HT**
Début des travaux : **janvier 2018**
Livraison prévisionnelle : **juillet 2020**
Résidences concernées :
Satie, Tournemire, Colette,
Thomas Mann, Yourcenar, Favart,
Adam Planquette, Roussel, Delalande,
Lecocq, St-Saëns et Ravel



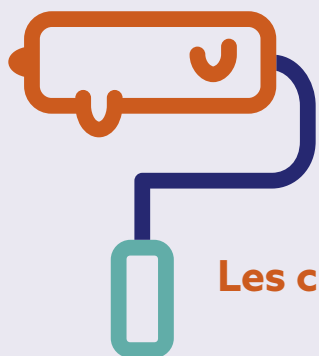
RÉHABILITATION THERMIQUE DE 314 LOGEMENTS EN VILLE HAUTE

Afin de poursuivre l'objectif suivant : lutter contre la précarité énergétique en développant un habitat thermiquement performant dans le respect de l'environnement, l'opération de réhabilitation thermique de 16 immeubles représentant 314 logements s'est achevée en 2020. Les 16 Résidences ont ainsi été isolées par l'extérieur. Le programme de travaux incluait également le remplacement de l'ensemble des fenêtres et portes-fenêtres, des portes palières et l'installation d'une ventilation naturelle assistée. Ces logements satisfont dorénavant aux critères du label BBC Effinergie rénovation, leur étiquette énergétique passant de « E » à « B, C ou D ». Il est à noter que cette réhabilitation a été cofinancée avec le soutien de l'UE via le fond européen de développement régional (FEDER).

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : Atelier Cadel - Fluid Concept
Coût total de l'opération : **4 806 000 € HT**
Début des travaux : **juin 2017**
Livraison prévisionnelle : **mai 2020**

Résidences concernées : Balzac, Stendhal, Mérimée, France, Loti, Daudet, Pergaud, Dorgelès Zola, Péguy, Les Goncourt, Barres, Boileau, Apollinaire, Corneille et Dumas



Les chantiers en cours

CONSTRUCTION DE 9 PAVILLONS À DOMMARTIN-LÈS-TOUL

Les travaux de construction de 9 pavillons à Dommartin-lès-Toul débutés fin 2019 se sont poursuivis en 2020. Malgré des interruptions liées à l'épidémie de Covid 19, à l'intervention des concessionnaires de réseaux et à un accident survenu sur le chantier, les travaux de gros-œuvre et de clos et couvert ont pu être menés à bien en 2020. Ce programme inclut des logements totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite, de plain-pied de type 2 et 3. Il est destiné à des personnes âgées souhaitant un logement fonctionnel ne nécessitant pas beaucoup d'entretien et thermiquement performant.



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : Défi Archi - Trigo

Coût total de l'opération : **1 400 000 € HT**

Début des travaux : **juin 2019**

Livraison prévisionnelle : **octobre 2021**

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE DOUZAIN

Les travaux de la résidence autonomie Douzain ont commencé en novembre 2019. Ils consistent en la réfection totale de la toiture, l'isolation par l'extérieur, la réfection complète de l'électricité, le réaménagement des salles de bains et des cuisines, l'installation d'un ascenseur et la réfection complète des communs. Les locataires qui ont pu réintégrer leur logement profitent désormais de logements plus ergonomiques et plus performants thermiquement.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : Archilor - Céritel

Coût total de l'opération : **1 140 000 € TTC**

Début des travaux : **novembre 2019**

Livraison prévisionnelle : **juin 2021**



SÉCURISATION DES PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

Toul habitat poursuit sa politique de sécurisation en continuant à déployer un système de vidéoprotection performant installé sur les parkings et dans les halls d'entrée de ses résidences. En 2020, les résidences Saint Saëns, Ravel, Lulli, Bizet, Gounod, Debussy, Halèvy et les Etuves ont été équipées, soit 52 caméras intérieures et 11 caméras extérieures. Ce système a vocation à prévenir tout acte de vandalisme et d'incivilité. Il assure ainsi la sécurité des personnes et des biens.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : Ingénis Consulting

Coût total de l'opération : **192 000 € HT**

Début des travaux : **juillet 2020**

Livraison : **décembre 2020**

Résidences concernées : Saint Saëns, Ravel, Lulli, Bizet, Gounod, Debussy, Halèvy et les Etuves

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE DU PORT

Après avoir requalifié les extérieurs de la résidence du Port, Toul Habitat a poursuivi ses efforts en réhabilitant le bâti. L'opération de réhabilitation de 91 logements inclut le remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières, la réfection complète de l'électricité, de l'interphonie et du réseau de télévision des logements, la réfection du chauffage électrique et de la ventilation, l'isolation des combles, des plafonds des caves et des garages souterrains ainsi que le remplacement des portes bois intérieures des halls et des boîtes à lettres.



PROGRAMME
Maîtrise d'œuvre :
EOLE Ingénierie
Coût total de l'opération :
2 165 000 € TTC
Début des travaux :
février 2020
Livraison prévisionnelle :
mai 2021



TRAVAUX DE RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 98-100 RUE ALBERT DENIS A TOUL

En début d'année, les persiennes de la façade arrière et la toiture du 98-100 rue Albert Denis ont été remplacées.

PROGRAMME
Maîtrise d'œuvre : service patrimoine
Coût total de l'opération : **124 000 € TTC**
Début des travaux : **février 2020**
Livraison prévisionnelle : **août 2020**



TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 69 CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES GAZ

Afin de lutter contre la précarité énergétique et permettre ainsi à ses locataires de faire des économies d'énergie, Toul Habitat procède au remplacement de ses plus vieilles chaudières individuelles gaz par des chaudières à condensation de dernière génération. Cette politique se poursuivra tout au long de l'année 2021.

PROGRAMME
Maîtrise d'œuvre :
Service patrimoine
Coût total de l'opération :
114 000 € TTC
Début des travaux :
décembre 2020
Livraison prévisionnelle :
avril 2021

DES COMPOSTEURS PARTAGÉS POUR LES HABITANTS

L'installation des composteurs partagés en partenariat avec la Communauté de communes des Terres Toulaises se poursuit pour une meilleure gestion de notre environnement, ainsi que pour contribuer à réduire le coût de la gestion des déchets à la charge des habitants.

Le logement adapté

La mixité sociale et la diversité de l'habitat sont des enjeux majeurs pour Toul Habitat :

- adaptation du logement aux publics spécifiques
- diversité de l'offre locative
- maintien dans les lieux de personnes en situation de handicap

LE PARTENARIAT POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À DES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Toul Habitat privilégie le partenariat avec différents intervenants, en réponse à des problématiques très variées, en termes d'habitat adapté.

290 logements ou équivalents logements sont loués à des personnes morales pour l'accueil de public ayant des besoins spécifiques :

- Arélia (réfugiés, migrants, hébergements d'urgence...)
- CCAS de la Ville de Toul (personnes âgées)
- AEIM (personnes handicapées)
- AGAFAB (publics en difficulté)

LE MAINTIEN DES PERSONNES à DOMICILE : L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Les demandes d'adaptation sont étudiées au cas par cas, en fonction, de la typologie du logement, de sa situation géographique, des contraintes de l'immeuble, de la perte d'autonomie de la personne.

Toul Habitat réalise chaque année des travaux à la demande des locataires, sous réserve d'une occupation paisible du logement et de l'absence d'impayés de loyers.

En 2020, 28 logements ont été adaptés à la demande de leurs occupants : montant des travaux réalisés 72 111 €.

L'entretien du patrimoine

LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Des travaux de remise en état des logements sont réalisés suite aux diagnostics systématiques, avant toute remise en location.

En 2020, 212 logements ont bénéficié de ces interventions, réalisées en partie par la régie de Toul Habitat.

Le coût total de la remise en état des logements est de 518 706 €, soit environ 2 447 € par logement.

Un investissement en baisse, grâce à des dépenses de travaux maîtrisées (priorité est donnée à la réalisation des travaux de plomberie par notre régie) et une proportion plus grande de logements rendus dans un état ne nécessitant plus de travaux d'embellissements lourds.

LA MAINTENANCE QUOTIDIENNE ET LE DÉPANNAGE ASSURÉS PAR LES SERVICES DE TOUL HABITAT

De nombreuses interventions techniques sont réalisées quotidiennement par nos équipes de régie. Elles concernent la maintenance quotidienne des bâtiments, les dépannages, en majorité de plomberie, électricité et menuiserie.



Les données de gestion

Les loyers

Aucune augmentation annuelle des loyers n'avait été appliquée de 2015 à 2019. Pour 2020, le Conseil d'Administration a décidé **une augmentation annuelle des loyers de 1,20 %**.

Le produit des loyers, d'un montant de 8 937 000 €, est en diminution par rapport à 2019. Cela s'explique par la prolongation de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS), mesure de l'État destinée à compenser la diminution des APL. Le montant de cette RLS s'est élevé à plus de 607 000 € pour l'année 2020 (445 000 € pour 2019).

Une vacance faible

Au 31 décembre 2020, la vacance brute totale est de 100 logements soit 4,56 % du nombre de logements.

À ce jour, on dénombre **43 logements bloqués** pour des opérations de réhabilitation lourde ou en vente ; les logements vacants restants correspondent à de la vacance commerciale normale provenant des locataires sortants. Cette vacance nette s'établit donc à 2,60 %.

Les impayés

Les impayés en 2020 diminuent par rapport à 2019 et représentent **7,87 % du montant des loyers** et des charges quittancés.

Le nombre de bénéficiaires de l'APL (59 %) est en constante augmentation depuis 2015 (50,5 %). L'Office remplit sa fonction sociale.

Le travail dans le cadre du suivi des locataires bénéficiaires de l'APL et la coordination avec la Caisse d'Allocations Familiales permet de limiter les suspensions en cas d'impayés de loyers de plus de trois mois.

LA PRÉVENTION DE L'IMPAYÉ : UN SUIVI RAPPROCHÉ

Près de **459 ménages sont en impayés**, représentant en moyenne un impayé mensuel de 332 000 €.

- 36 locataires ont une dette supérieure à 2 000 € au 31 décembre, qui représente un impayé total de 144 206 € (43 % des impayés mensuels)
- **108 plans d'apurement** sont en cours

Pré contentieux / contentieux

- **18 mises en jeu de la garantie Locapass** pour un montant de 18 625 €
- **12 dossiers FSL** pour un montant de 12 309 €
- **18 598 € d'effacement de dettes** (procédures de rétablissement personnel)
- **35 procédures** contentieuses engagées
- **2 expulsions** ont été effectuées avec l'intervention de la force publique
- **17 reprises des lieux**, suite à abandon de logement

L'attribution d'un logement

Le service attribution de Toul Habitat accueille les locataires et les conseille dans leur recherche afin de leur proposer un logement en adéquation avec leurs attentes.

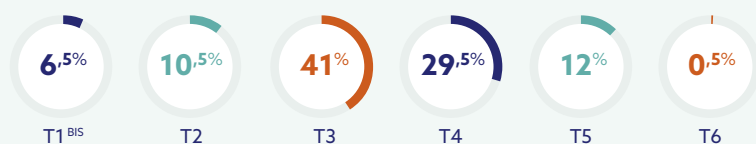
- Un entretien conseil personnalisé avec un chargé de clientèle pour faire le point sur la situation des demandeurs, étudier leurs attentes, présenter notre offre locative
- Des attributions toutes les 3 semaines par la CAL
- L'information du demandeur dans les 72 heures ouvrées suivant la décision de la commission
- Les dossiers Locapass et APL réalisés par les chargés de clientèle aux côtés du locataire.



La demande de logement

- **472 nouvelles demandes** de logements enregistrées par Toul Habitat
- **200 logements proposés** (un même logement pouvant être proposé plusieurs fois)

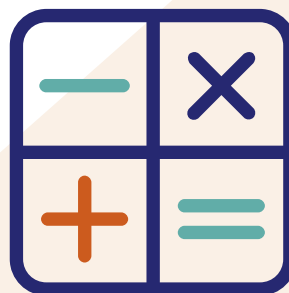
200 logements acceptés dont



Les départs

Le nombre de congés est de **217**, en 2020, en diminution par rapport à 2019, dû en grande partie à la situation sanitaire. Taux moyen de rotation 9,90 %.





Le rapport financier

La stratégie patrimoniale de l'Office, axée sur les réhabilitations thermiques, s'est poursuivie en 2020 ainsi que l'entretien courant de son parc, malgré la crise sanitaire ainsi qu'un contexte gouvernemental particulièrement drastique envers les OPH (RLS et loi Elan).

Le compte de résultat 2020

Le résultat de l'exercice comptable 2020 s'élève à 1 608 892,54 €.

Nous pouvons rappeler que l'Office n'ayant pas d'actionariat, il réinvestit l'ensemble de ce résultat au profit de son patrimoine et de ses locataires.

RÉSULTAT 2019

1 608 892,54 €

LES POINTS À RETENIR

- Une vacance basse (2,60 % vacance nette)
- Une stratégie de remise en état des logements qui se poursuit (travaux de plomberie en régie), afin de proposer des logements de qualité à la location.

CHARGES (en k€)

Variation des stocks des approvisionnements	321
Achats non stockés de matériels & fournitures	1 147
Services extérieurs	2 445
Impôts taxes et versements assimilés	1 679
Charges de personnel	2 015
Autres charges de gestion courante	236
Charges financières	464
Charges exceptionnelles	158
Dotation aux amortissements et provisions	4942

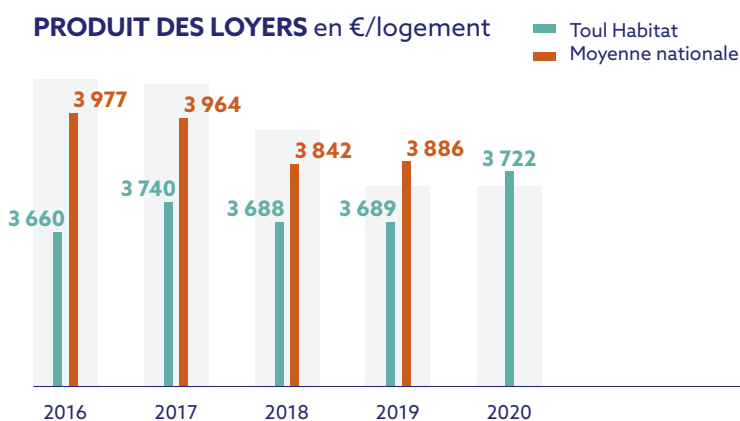
PRODUITS (en k€)

Vente d'immeubles	0
Récupération des charges locatives	2 092
Loyers	8 936
Produits des activités annexes	97
Subventions d'exploitation	21
Autres produits de gestion courante	1 448
Produits financiers	27
Produits exceptionnels	1 375
Reprises sur amortissements et provisions	377

Le bilan 2020 et les investissements

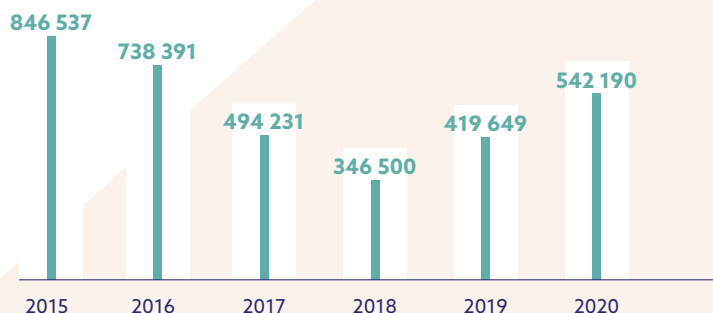
ACTIF (en k€)	PASSIF (en k€)
Immobilisations incorporelles 33	Dotations et réserves 15 473
Immobilisations corporelles 59 839	Report à nouveau 1 770
Immeubles reçus en affectation 0	Résultat de l'exercice 1 609
Immobilisations en cours 5 025	Subventions d'investissement 6 695
Immobilisations financières 5	Provisions pour risques et charges 1 042
Stock et en-cours 321	Dettes financières 44 946
Créances d'exploitation et diverses 3 045	Droits des locataires acquéreurs 0
Disponibilités 4 347	Loc. et org. payeurs d'APL 23
Charges constatées d'avance 7	Dettes d'exploitations diverses 1 064

Quelques indicateurs pour aller plus loin



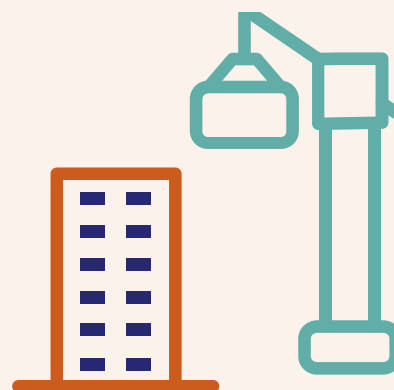
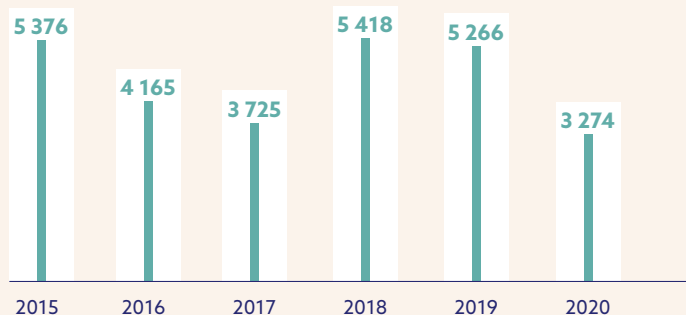
Les produits des loyers, principale recette de Toul Habitat, stagnent sur la période 2016-2020 mais restent en-dessous de la moyenne nationale (3 886 €/logement en 2019). Pour 2020, l'impact de la réduction de loyer de solidarité est intégré (607 K€).

COÛT DE LA VACANCE en €



La perte financière due à la vacance a évolué à la hausse par rapport à 2019, tout en restant à un niveau plus faible que sur les 5 dernières années. En 2020, elle représente 542 190 € en perte de loyers et de charges.

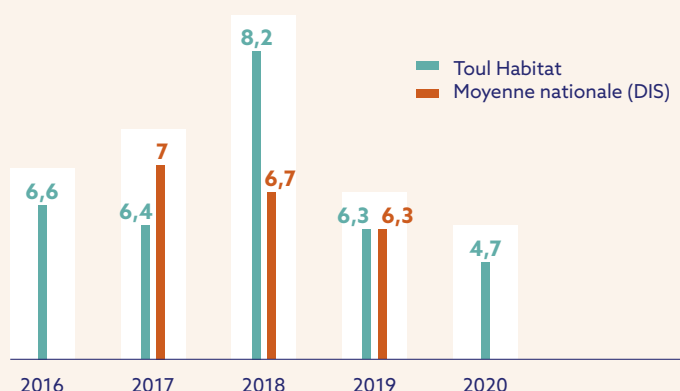
INVESTISSEMENTS ANNUELS en k€
(réhabilitations et constructions neuves)



Les investissements sont en diminution par rapport à 2019, dus en particulier au report des opérations de réhabilitation des résidences Michâtel et du Parc, pour des études de faisabilité différentes, mais également en raison de la crise sanitaire.

Ce ratio exprime la capacité de Toul Habitat à assurer le paiement de ses dépenses. La moyenne de cet indicateur sur l'ensemble des offices représente 6,3 mois de quittance en 2019. En 2020, Toul Habitat se situe en dessous de cette moyenne, disposant de 4,7 mois de quittance pour faire face à ses dépenses.

TRÉSORERIE en nombre de mois de quittance



Perspectives 2021

OBJECTIF : ASSEOIR DES BASES SOLIDES

La Société de coordination Habitat Lorrain

En 2021, l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération d'Épinal : Épinal Habitat (5360 logements), devrait rejoindre la Société de Coordination, représenté par son Directeur Général Ludovic TOUSCH. Sa collectivité territoriale de référence est la Communauté d'Agglomération d'Épinal.

Au total, le patrimoine de la Société de Coordination Habitat Lorrain, regroupant ainsi 5 organismes (incluant le patrimoine d'Épinal Habitat) s'élèvera à 18 968 logements familiaux (18 728 conventionnés) et 690 équivalents logements.

De nombreux projets de mutualisations seront très vite à l'étude, parmi eux les compétences obligatoires mais pas seulement.

Vers le maintien du label Quali'Hlm

Toul Habitat est à l'étape de l'audit de vérification pour le maintien du label. L'objectif de cet audit est de constater les résultats obtenus et mesurer l'efficacité des actions entreprises par notre Office.



La qualité de service
en actions et en preuves



De nouveaux outils de communication

La modernisation de Toul Habitat et de son image se poursuit avec le lancement programmé en 2021 de nombreux outils de communication pratiques, ergonomiques et esthétiques. Au menu : nouveau site internet, charte d'engagement, module de réparations locatives, nouveau livret du locataire, parcours du demandeur.



Perspectives 2021

Après le PSP la CUS

Le nouveau plan stratégique de patrimoine à 10 ans a été présenté au CA en décembre 2020 et sera validé en tout début d'année 2021. Ce business plan nous permettra également de mettre à jour la Convention d'utilité sociale (CUS) dont le projet sera déposé à la préfecture de Meurthe et Moselle avant le mois de juillet 2021.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus dans la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de l'organisme.

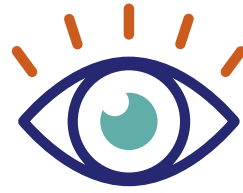
La convention est conclue pour une durée de 6 années.

Passage à la comptabilité privée

À partir du 1^{er} janvier 2021, la comptabilité de l'OPH Toul Habitat ne sera plus gérée par le Trésor public. L'Office deviendra ainsi le seul interlocuteur en matière de paiement et pourra ainsi offrir à ses locataires de nouveaux moyens de paiement et à ses partenaires une plus grande réactivité et souplesse d'action.

Cette étape jalon pour Toul Habitat s'est préparée tout au long de l'année 2020 sur de nombreuses tâches qui vont se concrétiser dès le mois de janvier 2021 :

la gestion du stock, le choix d'une banque, d'un commissaire aux comptes, le changement de logiciel de comptabilité...



CÔTÉ PATRIMOINE

Les grands travaux de 2021

- Phase 2 du déploiement de la vidéoprotection sur les résidences : Bizet, Gounod, Debussy, Ravel, St Saëns, Lulli et Halevy
Livraison prévue en avril 2021
- Construction de 10 pavillons à Trondes - démarrage des travaux dernier trimestre 2021
- Réfection du système de chauffage de la Résidence rue du Docteur Schneider à Foug - Livraison prévue en juin 2021
- Réhabilitation thermique des 91 logements de la Résidence du Port de France - Livraison prévue en Juin 2021
- Construction de 9 pavillons seniors à Dommartin-lès-Toul - Livraison prévue en octobre 2021
- Réhabilitation des Résidences autonomes Douzain en cours et Picquot dès septembre 2021



Quelques projets à l'étude pour 2021



LA RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE DU PARC À TOUL

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre sera missionnée avec un nouveau programme de réhabilitation :

- Réhabilitation classique, pour une remise aux normes actuelles en matières électriques, sécurité et accessibilité.
- Une réhabilitation thermique, pour améliorer le confort de nos résidents, isolations, fenêtres, portes palières, chauffage.

LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS RUE FRANÇOIS BADOT ET RUE ALBERT DENIS

Il s'agit de 9 logements sur 2 bâtiments d'une grande qualité patrimoniale : l'un, Art nouveau et l'autre Art déco. La réhabilitation doit être à la hauteur de ce patrimoine historique. Le montant élevé nous oblige à phaser les travaux sur plusieurs années.

Les études débuteront en 2021.



L'ÎLOT DE L'ANCIENNE GENDARMERIE AU CENTRE-VILLE DE TOUL

Après avoir fait le constat d'une impossibilité financière pour Toul Habitat de maintenir cette opération, le bureau a opté pour l'abandon du projet et dans un second temps a autorisé sa Directrice Générale à rechercher d'autres solutions pour mener à bien cette opération et envisager la cession partielle, voire même complète, de cet ensemble immobilier. La SEBL a été missionnée pour nous seconder dans cette mission.





Toul Habitat
550, av. des Leuques
54200 Toul
tél. 03 83 43 02 98
oph@toulhabitat.fr
www.toulhabitat.fr